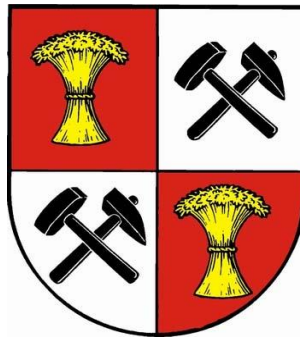


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan

Wohngebiet „Gartenstraße“



*Gemeinde Bördeland
OT Eggersdorf*

Entwurf

Stand: April 2022

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Salzlandkreis
Gemeinde	Bördeland
Auftrags-Nr.	120-22-001

Inhalt

I	Planzeichnung	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Auftraggeber: **Gemeinde Bördeland**
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere
Telefon: 039297/ 260
Fax: 039297/ 26113

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391/ 4060362

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
E-Mail: r.mueller@ivw-ingenieure.de

I. Planzeichnung
- B-Plan M 1: 1.000

Blatt Nr. 1

II Begründung

Zum Bebauungsplan Wohngebiet „Gartenstraße“, in der Gemeinde Bördeland OT Eggersdorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen	7
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	7
2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne	7
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	8
2.4. Planungsvorgaben	8
3. Plananlass/ Zielsetzung	12
3.1. Veranlassung und Erfordernis der B-Planaufstellung	12
3.2. Zielsetzung der B-Planung	13
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	13
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	15
3.5. Nutzungen des Plangebiets im Bestand	15
4. Planinhalt und Auswirkungen	16
4.1. Begründung der Festsetzung des B-Plans	16
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	20
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	22
5. Flächenbilanz	22
6. Artenschutzrechtliche Prüfung	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Bördeland

Magdeburger Str. 3

39221 Bördeland OT Biere

Eggersdorf gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde. Mit Stand vom **30.09.2021** hatte die Gemeinde 7.598 Einwohner (Hauptwohnsitz, Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde). Im Ortsteil Eggersdorf betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 1.170 Einwohner.

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Eggersdorf folgende Ortsteile:

- Biere, Welsleben, Zens, Großmühlingen, Kleinmühlingen und Eickendorf.

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2020, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Salzlandkreis, Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf
- Gemarkung Eggersdorf, Flur 6, Teilflächen der Flurstücke 195 -198
- Straßenbegleitende Bebauung an der Südseite der Gartenstraße, zwischen dem bebauten Grundstück Gartenstraße 36 und den Wohngrundstücken Chausseestraße 88 und 90.

Bestand:

- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 0,4 ha.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzt Ackerfläche.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Gartenstraße erschlossen, welche in östliche Richtung an die Chausseestraße (K1292) anbindet.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Gartenstraße.

Lage im Ortsteil Eggersdorf

–hier: Standort in der Übersichtskarte



Quelle:

https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Dezember 2022

© GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2022

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Wohngebiet „Gartenstraße“, Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitigen aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde

- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Eggersdorf, Flur 6, Flurstücke siehe Planeinschrieb, M 1: 1.000 mit Stand 03/ 2022.
- Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-8003167-2012-8).

2.4. Planungsvorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt. Für die Gemeinde Bördeland gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Rahmenbedingungen.

Für den Bereich des Bebauungsplans werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, verkündet am 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).

Die Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Magdeburg und speziell im Verdichtungsraum umgebenen Raum, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher gemäß **dem Ziel 26 des LEP 2010 LSA** auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Eggersdorf.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird die Fläche des Plangebiets unter Ziffer 4.2.1 G 122 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziffer 4 LEP-LSA 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an die vorhandene Bebauung an. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Baulücke im Siedlungsraum geschlossen.

Die Fläche des Plangebiets ist von der angrenzenden Bebauung geprägt, sie wird sich nach Umsetzung des vorliegenden B-Plans als deren organische Fortsetzung darstellen.

Die Baulückenschließung (straßenbegleitende Bebauung) wurde bereits als Wohnbaulandpotenzial (zur Nachverdichtung) im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland berücksichtigt.

Der Nachweis für den Bedarf dieser Fläche wurde bereits mit dem Flächennutzungsplan geführt.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2022 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplans 2010** sind nicht erkennbar.

Nach vorläufiger, planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des B-Plans nicht raumbedeutsam.

Die zuständige Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Vorbehaltsgebiete können dabei im Regionalplan konkretisiert und ergänzt werden.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2006 wird die Fläche des Plangebiets unter Ziffer 5.7.1.2 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziel unter Ziffer 5.7 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

Die Fläche ist Bestandteil der Siedlungsentwicklung im neuen rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bördeland.

Mit dem Belang der Raumordnung in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des F-Plans auseinandergesetzt.

c) 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Im o. g. 2. Entwurf des REP wird das B-Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 3 „Magdeburger Börde“ dargestellt.

Gemäß LEP-LSA 2010 Kapitel 4 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestsetzungen ausgenommen. Ferner gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bisher nur als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

Die Fläche ist Bestandteil der Siedlungsentwicklung im neuen FNP der Gemeinde Bördeland.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Bördeland bzw. des Ortsteiles Eggersdorf wird auf die Aussage zum Punkt **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)** verwiesen. Die Entwicklung der Gemeinde Bördeland ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Eggersdorf.

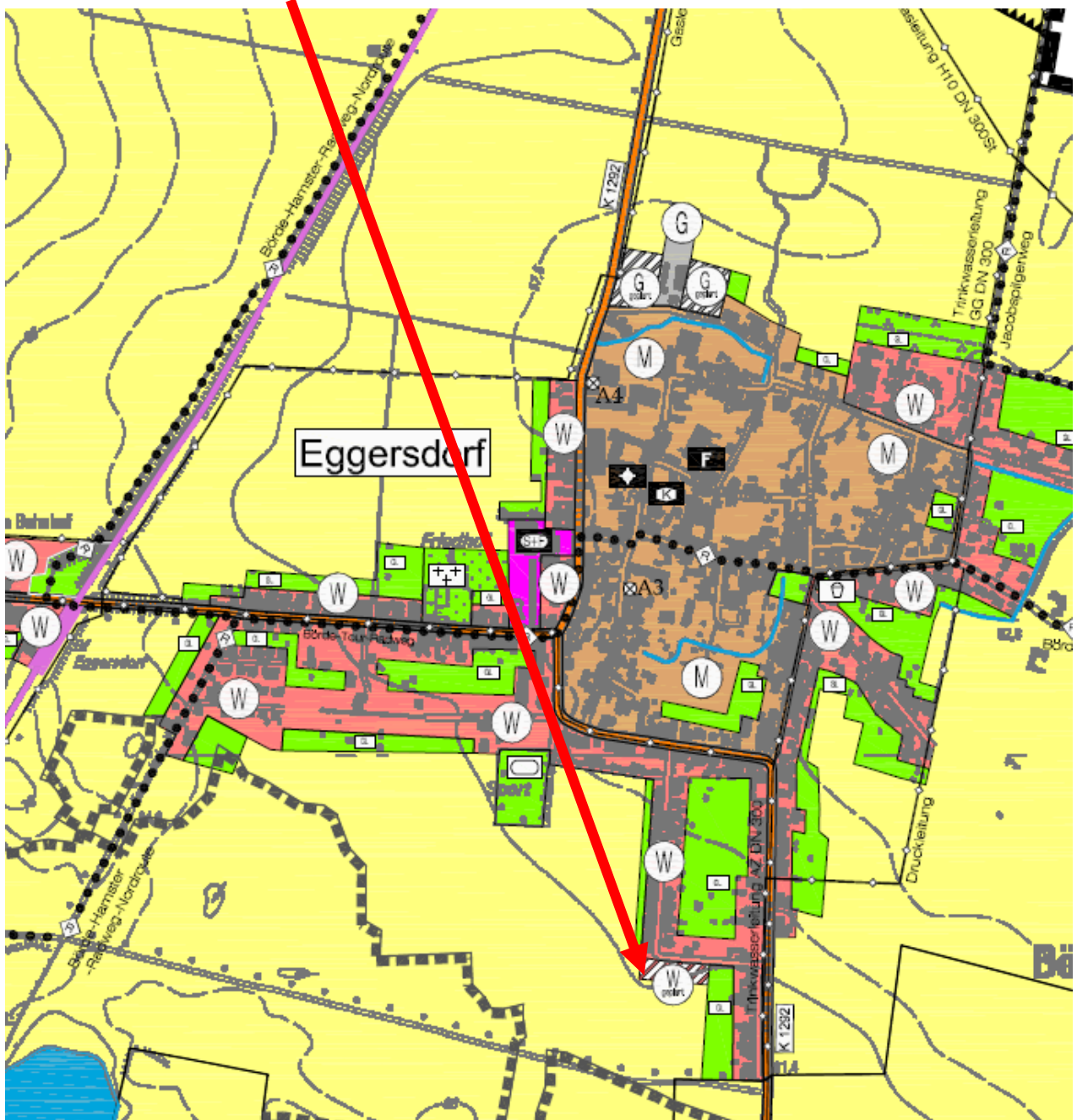
Für den Bereich des Bebauungsplans liegt folgender Bauleitplan vor:

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf

Die Gemeinde Bördeland verfügt seit dem 22.12.2016 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der vorliegende B-Plan wird damit aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland
Standort des B-Plans Wohngebiet „Gartenstraße“



(TK10/06/2012) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/-8003167-2012-8

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2025 ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben für die Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften der Gemeinde Bördeland wurde für die Ortschaft Eggersdorf ein Bedarf für eine Neuausweisung von insgesamt 5 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ermittelt und dementsprechend als geplante Wohnbaufläche im F-Plan dargestellt.

Für die Deckung des Eigenbedarfs und der Nachfrage der Bevölkerung von Eggersdorf ist die Bereitstellung von Bauland erforderlich.

Im F-Plan wurde südlich der Gartenstraße eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wird mit dem vorliegenden verbindlichen Bauleitplan überplant. Für diese Fläche besteht ein konkreter Bedarf für die kurzfristige Errichtung von 4 Eigenheimen.

Die o.g. Flächen befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig nachzukommen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des rechtswirksamen F-Plans der Gemeinde Bördeland wurde diese Wohnbauflächenausweisung in der Ortschaft Eggersdorf bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Plans werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am 24.02.2022 den Beschluss über die Aufstellung des B-Plans Wohngebiet „Gartenstraße“ gefasst.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

3.2. Zielsetzung der B-Planung

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde Bördeland, ortsansässige Bürger an die Ortschaft Eggersdorf zu binden und dafür Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von vier Eigenheimen ermöglicht werden.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für vier Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von Acker zu Bauland.

Mit der Planung soll des Weiteren die Nachverdichtung des Siedlungsraumes inkl. einer individuellen Bebaubarkeit der Baugrundstücke entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen Punkt 2, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung, um damit auch der demografischen Entwicklung der Bevölkerung entgegenzuwirken.
- Kostengünstige Bereitstellung von Bauland, welches kurzfristig bebaut werden kann.
- Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen des bestehenden Wohngebiets.
- Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und Auslastung vorhandener kommunaler Infrastrukturen.

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB- zur Aufstellung des Bebauungsplans

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetztes vom 14.06.2021 wurde die Befristung für die Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 verlängert.

Das heißt, das Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans nach § 13b BauGB kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Eggersdorf an.

Der B-Plan Wohngebiet „Gartenstraße“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 4.205 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 3.767 m² und ca. 438 m² private Grünfläche). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von (ca. 3.767 m² *0,4) ca. 1.506,80 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bördeland zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

Verfahren nach § 13b BauGB für die vorliegende B-Planaufstellung

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.
- Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 195; 196; 197 und 198 der Flur 6 in der Gemarkung Eggersdorf. Die Plangebietsgröße des B-Plans beträgt ca. 0,4 ha.

Das Plangebiet des B-Plans wird begrenzt:

- nördlich durch die Gartenstraße (Flurstück 6, Flur 6),
- westlich durch Ackerflächen (Teilfläche des Flurstücks 195, Flur 6),
- südlich durch Ackerflächen (Teilfläche der Flurstücke 195-198, Flur 6),
- östlich durch die angrenzenden Wohngrundstücke der Chausseestraße Nr. 88 und Nr. 90 (Flurstücke 558/78 und 559/78, Flur 5).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

3.5. Nutzungen des Plangebiets im Bestand

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut, sie werden landwirtschaftlich genutzt.

Siehe hierzu auch „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von vier Wohngebäuden schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Plans

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von 4 Eigenheime als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant. Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet, die o. g. Betriebe aufzunehmen.

Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, dass diese Nutzungen zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich wären, sie jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen dienen würden. Die Planung solcher Nutzungen ist im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. In Ergänzung des festgesetzten zulässigen Vollgeschosses wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 9 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist.

Für die Bebauung im WA-Gebiet wurde die überbaubare Tiefe auf 25,0 m begrenzt, um zu gewährleisten, dass die Bebauung straßenbegleitend erfolgt.

Zu den Nachbargrundstücken des Wohngebiets wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3,0 m (Mindestabstand gemäß Bauordnung) festgesetzt.

Als Bauweise wurde für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Hausbebauung.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebiets, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten im Plangebiet ausgeschlossen.

Oberflächenwasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 WHG

Für das B-Plangebiet wurde als Minderungsmaßnahme des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Reduzierung der Erschließungskosten festgesetzt, dass das unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verwerten bzw. zurückzuhalten (Bsp. Zisternen) ist.

Für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers über Anlagen (z. B. Sickermulden) ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Errichtung einer Sickeranlage bedarf es nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG.

Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserkanalisation.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wurde eine 3,00 m breite private Grünfläche als Abgrenzung gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Auf der Grünfläche soll eine standortgerechte Hecke angepflanzt werden.

Die zeichnerische Festsetzung der Grünfläche im Bebauungsplan wird durch ein Pflanzgebot und eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft sowie um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Gehölze, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist. Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 4.4. der textlichen Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 BauGB) nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden B-Plans beträgt weniger als 10.000 m².

Im Geltungsbereich des B-Plans werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären.

Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erforderlich. Bestandteil des B-Plans sind grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Der Artenschutz wurde auch im Rahmen des B-Plans betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Plans nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Salzlandkreises gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Gartenstraße gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

Berücksichtigung von Belangen der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das zu planende Wohngebiet in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet. Damit sind Geräusch-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten zur Tag- und Nachtzeit nicht auszuschließen.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

Schutzgebiete

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

- Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) u.
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans,

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Gartenstraße“.

Die Anbindung der einzelnen Grundstückszufahrten sind mit der Gemeinde vor Bauantragstellung festzulegen.

Ver- und Entsorgung des Plangebiets:

- **Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, in 39240 Calbe (Saale), Feldstraße 1a.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Gartenstraße anzuschließen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist dies mit dem Wasserversorgungszweckverband abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

- **Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, in 39240 Calbe (Saale), Breite 9.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Gartenstraße anzuschließen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist dies mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Bördeland. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal.
Für das B-Plangebiet wurde festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verwerten bzw. zurückzuhalten ist.
Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet.
- **Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH, In 39387 Oschersleben, Anderslebener Str. 62.
Es ist geplant, das Plangebiet an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz in der Gartenstraße anzuschließen.
Im Zuge der Erschließungsplanung sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- **Post/ Telekom:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Gartenstraße befinden sich Telekommunikationsanlagen. Es ist geplant, das Plangebiet an diese Anlagen anzuschließen.
Im Zuge der Erschließungsplanung sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.
Breitband:
In der Gartenstraße befindet sich ein Breitbandnetz. Träger des Netzes ist die MDDSL-Mitteldeutsche Gesellschaft für Kommunikation mbH, in 39179 Barleben, An der Sülze 5. Im Zuge der Erschließungsplanung sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.
- **Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüll-ähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.
Das Plangebiet ist über die bestehende Gartenstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über zwei Hydranten analog der vorhandenen Wohnbebauung in der Gartenstraße erfolgen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Gemeinde Bördeland trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplans**.

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert im öffentlichen Bereich:

- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Telekommunikation) und Straßenbaumaßnahmen.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebiets:	4.205 m²
➤	davon als allgemeines Wohngebiet (WA): (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	3.767 m²
➤	davon als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	438 m²